住み替えをご検討されている方へ

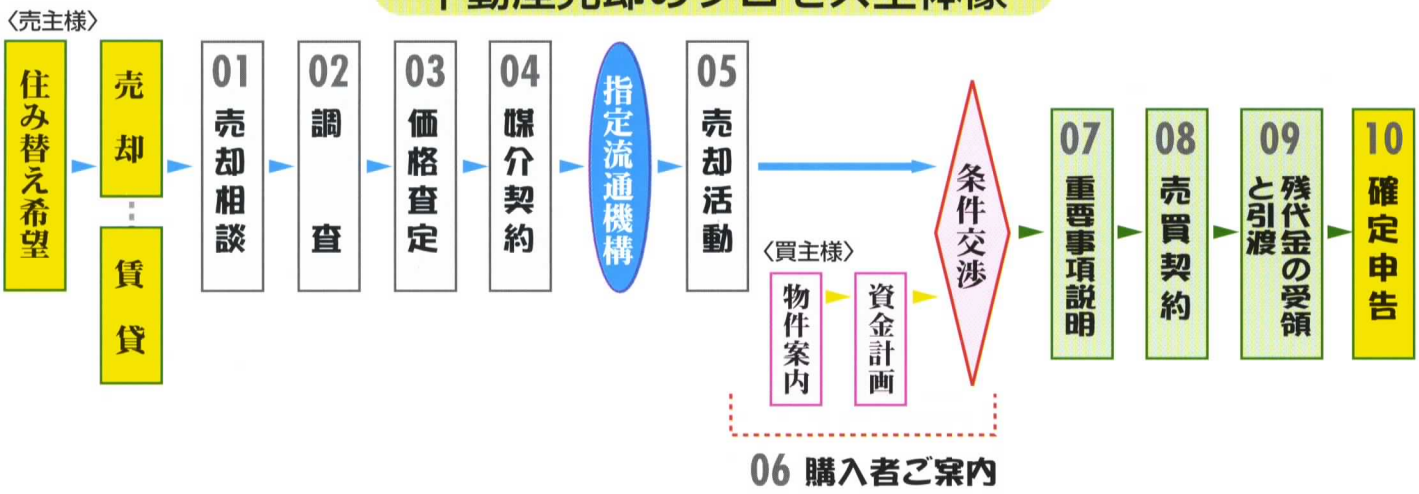
～不動産を売りたいと思ったときに～

住み替えをご計画されている方は、現在住んでいる建物や土地を住み替え後どのようにするか悩むことが多いでしょう。
建物付きで売却するか、更地にして土地を売却するか、リフォーム等をして賃貸するのか…など選択肢は、様々あります。

平成21年に実施した傾斜地等に住む高齢者世帯を対象とした住み替えアンケート調査や相談会の結果では、回答者の約３割が「住み替え意向がある」と回答し、「現住居の処分」が住み替える際の不安な点として多くあげられました。
この冊子は、住み替えをご検討されている高齢者世帯の方々の円滑な住み替えをサポートするために、社団法人北海道宅地建物取引協会室蘭支部と室蘭市が共同で作成しました。

この冊子では、不動産を売却する場合の流れを簡単に説明していきます。

不動産売却のプロセス全体像



まず知っておいていただきたいのは、不動産売買は**「思っているよりも時間がかかる」**という事実です。

売主様より、各不動産会社へ**「媒介契約（次ページ参照）」**を頂いた後、買主様にご検討頂くまで「相当のお時間」が掛かります。「売買価格等」の再検討が必要になる場合もございますので、何卒ご了承ください。

01 売却の相談

売主様によっては、どこの不動産会社に相談すればよいのかわからない方もいらっしゃるでしょう。宅建協会室蘭支部では、下記のような体制で不動産会社を紹介しておりますので、お気軽にご連絡・ご相談ください。

住み替え希望
↓
宅建協会室蘭支部へ連絡
↓
支部会員の不動産会社を選定
↓
不動産会社を紹介、面談

相談の際には、「売却の理由」のほか、「住み替えの時期」「手元資金の有無」などの売主様の希望や経済状況も確認いたします。

■売却希望時期について
- 至急・普通

■売主様の移転先について
- 賃貸・買替え

■その他

02 調　査

不動産会社が、土地建物の物件自体の他に、名義人など権利関係なども調査いたします。

〈調査内容〉
■土地調査
- 境界・上下水道など

■建物調査
- 本体・設備ほか

■権利関係の調査
■都市計画制限などの調査

関係書類微求のために

①土地図面
②建物図面
③固定資産税納付書

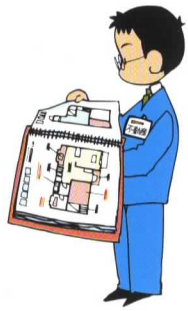
を売主様にご用意していただきます。

「JIO＝日本住宅保証検査機構」などの第三者機関を使って公正な建物調査をして次のステップ**価格査定**の判断材料にすることもあります。

03 価格査定

現地および権利関係を調査し、売却の「参考価格」をご提示いたします。

〈査定基準〉
- 公示地価
- 固定資産税評価
- 路線価
- 事例地比較
- 収益還元法



不動産会社に価格査定を依頼しましょう。

価格査定には様々な手法があります。財団法人不動産近代化センターが発行する「価格査定マニュアル」などをもとに、査定をします。

査定に関しては、会社独自のノウハウを持っていることなので複数の会社に依頼してみるのも良いかも知れません。

ですが、高い査定価格を提示したところがよい不動産会社というわけではありません。

良く話し合って納得できる不動産会社を探しましょう。

04 媒介契約

不動産会社の「価格査定」を参考に、売主様が売却希望価格を決め、その価格で媒介(委任)契約を交わします。

〈媒介契約の種類〉
- 専属専任媒介
- 専任媒介
- 一般媒介

媒介契約には3種類あります。それぞれに特徴があり、また、売主様との取り決めにも違いがあります。物件情報は**レインズ登録**※（社団法人北海道宅地宅建取引業協会は東日本レインズに登録）**することにより、最適な買主様を探すチャンスが広がります。**

●媒介契約の種類と特徴

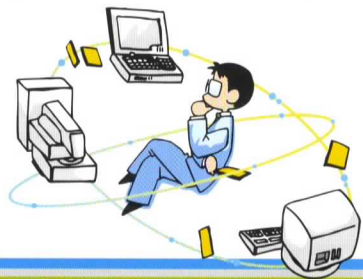
	専属専任媒介契約	専任媒介契約	一般媒介契約
他社への重ねての仲介依頼	×	×	○（明示型の場合は他社へ重ねて依頼した場合は通知義務あり）
自ら探した相手との直接契約	×	○	○
契約の有効期間	3ヵ月以内	3ヵ月以内	法令上の制限はない（ただし、行政の指導は3ヶ月以内）
指定流通機構への登録（レインズ）	媒介契約締結の日から5日以内	媒介契約締結の日から7日以内	法令上の制限はない（任意での登録は可能）
業務処理状況の報告義務	1週間に1回以上	2週間に1回以上	法令上の義務はない（任意で報告を求めることは可能）

05 売却活動

〈営業活動をします〉
- ホームページ
- 店頭掲示
- 現地看板や新聞
- チラシ
- オープンハウス
- 室蘭市HP「住み替え住宅情報」

売却営業は、売主様から媒介契約をいただいて、初めて行うことができます。

一定期間たってもなかなか売却出来ない場合には、販売活動を見直す必要があります。原因を分析し不動産会社と充分に協議しましょう。



06 購入者のご案内

購入希望のお客様がつきましたら、購入条件の調整を行います。

〈購入条件の調整をします〉
- ■売買価格
- ■手付金
- ■引渡時期
- ■修繕の負担
- ■その他

売主様が「売りたいと思う価格」と購入希望者との「買いたいと思っている価格」には差があることがあります。その調整をするのも不動産会社です。

また、手付金の額や引渡時期、修繕の負担などの調整・交渉も不動産会社の役目です。

購入希望の方には、「買付証明書」をいただきます。

07 購入希望者に重要事項の説明

重要事項説明から約1週間で売買契約

買主様に不動産の詳細を書面にて説明致します。
買主様への最終的な判断資料となります。

〈重要事項の説明〉
- ● 重要事項説明のために、売主様にも情報を提供していただきます。

不動産の取引では、物件や契約条件などに関する重要な事項について不動産会社が買主様に説明します。宅地建物取引業法の規定により義務づけられています。内容を記載した書面に記名押印し、その書面を交付した上で、口頭で行われます。

買主様へ物件などに関する詳しい説明を行うことで、契約後のトラブル防止が図られています。

08 売買契約

売買契約から代金決済まで約1ヵ月

売買価格の合意が行われた後、契約を取り交わします。
手付金の授受をします。

〈売主様が準備するもの〉
- ■手付金の領収書
- ■実印
- ■本人確認書類
  - ・運転免許証　保険者証
- ■仲介手数料の半分

【手付金には次の意味があります】

「手付流し」は買主様が支払った手付金を放棄することにより、売買契約を解除することができる手付です。

「手付の倍返し」は、売主様が既に受取った手付金の倍額を買主様に返すことで契約を解除できることです。

売るときに知っておきたいこと

※
指定流通機構（レインズ）とは[Real Estate Information Network System]

指定流通機構とは宅地取引業法に基づき国土交通大臣が指定する公益法人です。全国に4法人設立されていて、それぞれが担当する地域の不動産情報の交換業務を行っています。不動産物件情報交換のためのコンピュータ・ネットワーク・システムがレインズです。

09 残代金の受領と引渡

代金決裁と所有権移転は、通常売主様の取引銀行で行います。
司法書士立会の上、所有権移転、担保抹消など残代金の授受を行います。

〈売主様が準備するもの〉
- ■権利証
- ■登記識別情報
- ■印鑑証明
- ■受取口座
- ■鍵
- ■その他　住宅の取扱説明書など
- ■仲介手数料の半分

一般的に、売主様による所有権の移転と物件の引渡義務と、買主様による残代金を支払う義務は同時に行います。

■残代金の決済と所有権移転登記

まず、買主様から売主様へ、残代金を支払います。売主様は残代金を受け取ったら、領収書と所有権移転登記に必要な書類一式を引き渡します。

司法書士は所有権移転登記を申請します（売却物件に抵当権が設定されている場合、抵当権抹消の登記も同時申請）。

登記費用は買主が司法書士に支払います。

■公租公課等の精算

固定資産税と都市計画税、管理費などは日割り計算で精算。領収書の受け渡し。

■その他必要書類等の引き渡し

実測図、建築関係書類、鍵、付帯設備の保証書・取扱説明書、その他書類等を売主様から買主様へ引き渡します。

■仲介手数料の支払い

引き渡しが完了したら、仲介手数料を支払います。不動産会社から領収書を受け取ります。

10 確定申告

翌年、譲渡所得税の申告が必要です。
各領収書など大切に保管願います。

■申告期間
2月16日～3月15日
※税務署・税理士

売るときに知っておきたいこと ※注1

仲介手数料について

■法規制により上限がある

宅地建物取引業法により仲介手数料には上限があります。また、あくまで上限額なので、上限額を請求できるという訳ではありません。

■売買契約が成立して始めて発生する

08 売買契約 が成立したときに仲介手数料の請求権が発生します（「成功報酬」といわれています）。

■手数料の支払条件も協議する

一般的には売買契約の締結時に50%、物件の引き渡し完了時に50%支払うことが望ましいとされています。

■仲介手数料以外の費用等の取扱い

通常の仲介業務で不動産会社に発生する費用は、依頼者に請求することはできません。ただし、依頼者の希望で行った交渉などで発生した費用は、別に請求されることもあります。

●仲介手数料の上限額

取引額	報酬額
取引額200万円以下の金額	取引額の5.25%以内
取引額200万円を超え400万円以下の金額	取引額の4.2%以内
取引額400万円以上の金額	取引額の3.15%以内

※消費税を含む

売るときに知っておきたいこと

売却にかかる諸費用について【手元にいくら残るのか？】

不動産の売却には様々な費用が必要となります。住宅ローンの残債やそのローンの抵当権を抹消するための費用など…なので、売却代金がすべて手元に残るわけではありません。

仲介を依頼する不動産会社とも相談して、売却にかかる諸費用を把握するようにしましょう。

- **仲介手数料**
  仲介を依頼した不動産会社へ媒介契約に基づいて支払います。(※P5注1)
- **抵当権抹消費用**
  住宅ローン残債があり、抵当権が設定されている場合に抹消登記の登録免許税が必要となります。
  抵当権の抹消を司法書士に依頼する場合は、司法書士の報酬も必要となります。
- **住所変更登記**
  不動産購入時の住所と現在の住所が異なる場合は、住所変更が必要です。
- **不動産売買契約書の印紙税**
  不動産の売買契約書に印紙を貼り、割り印を押すことで納税します。
- **測量費用**
  土地を実測して引き渡す場合には測量費用がかかります。
- **建物解体費用**
  古家がある土地を更地にして引き渡す場合、建物の解体撤去費用がかかります。
- **譲渡所得税**
  物件の売却により利益が出た場合、所得税と住民税がかかります。
- **その他**
  引っ越し費用や不要品の処分費用等も発生します。

ご相談の際は「宅建協会 室蘭支部」へ

☎0143-44-4996

「社団法人北海道宅地建物取引業協会」加盟の不動産会社は、専門的なことを的確に調査、そして売主様へご提案しお手伝いをしてまいります。

発　行

ふるさとの暮らし創出協議会

事務局／室蘭市 企画財政部企画課内
〒051-8511　室蘭市幸町1番2号
TEL　(0143)25-2181
FAX　(0143)24-7601

監　修

社団法人
北海道宅地建物取引業協会 室蘭支部
〒050-0074 室蘭市中島町1丁目32番12号TKビル3F
TEL　(0143)44-4996
FAX　(0143)43-7221
URL　http://www4.ocn.ne.jp~mtatuken
e-mail　mtatuken@rose.ocn.ne.jp